

Offices/General

Поделили офис

«Интеррос» и «Онэксим» заключили мировое соглашение, в котором урегулировали взаимные претензии по продаже офисного здания на ул. Щепкина, 32, сообщили представители обеих сторон.

ТНК-ВР закрыла «Западные ворота»

Нефтегазовая компания отказалась от рекордной сделки аренды.

Retail

Carrefour ищет рост

Акционеры французского ритейлера Carrefour — Colony Capital и Бернар Арно пытаются убедить менеджмент до конца текущего года продать подразделения на самых быстрорастущих рынках.

ADG по-чешски

В сделку по продаже активов основателя «Эльдорадо» — чешской PPF вошли активы холдингов недвижимости R.E.D. (головная компания — ООО «Реалэстейтдевелопмент») и Advantage Group (ADG).

Новый ТК "Ашан" появится на юге столицы в следующем году

Многофункциональный торговый комплекс "Ашан" появится на юге столицы в конце следующего года.

Warehouse / Land

Александр Мамут оставит MLP

Кризис вынудил бизнесмена искать покупателя на свою долю в девелопере складской недвижимости.

Hotel

Владельцы "Балчуг Кемпински" открыли еще один отель в центре Москвы

В Москве в четверг открылась новая гостиница "Кадашевская" 4* на одноименной набережной недалеко от Кремля, а также от отеля "Балчуг Кемпински 5*", собственником которого также является J&T Group (Словакия).

Regions

«Да и деньги не помешают»

Стройкорпорация «Элис» выставила на продажу отель «Достоевский».

IFC вместо VTB Europe

Raven Russia нашла нового финансового партнера для своего ростовского проекта. Компания поменяла VTB Europe на Международную финансовую корпорацию.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

Offices/General

ПОДЕЛИЛИ ОФИС

«Интеррос» и «Онэксим» заключили мировое соглашение, в котором урегулировали взаимные претензии по продаже офисного здания на ул. Щепкина, 32, сообщили представители обеих сторон.

«Онэксим» согласился выплатить за здание около 900 млн руб. (без пеней и штрафов), а структура Прохорова — прекратить все судебные разбирательства по этому поводу, говорит представитель «Интерроса». Источник, близкий к руководству «Онэксима», говорит, что поскольку «Интеррос» был должен за аренду этого здания примерно такую же сумму, то делать платежи сторонам не пришлось, добавляет он.

Изначально офис на ул. Щепкина находился на балансе компании «КМ инвест», а при разделе активов бизнесменов перешел в траст Folletina Trading (ему переданы неразделенные активы партнеров, контролируется в равных долях Прохоровым и Потаниным). «Структуры Прохорова решили приобрести объект, заключили договор купли-продажи и перечислили авансовый платеж. Окончательно они должны были расплатиться в декабре 2008 г., однако деньги не перевели», — рассказывал ранее источник в «Интерросе».

Источник в группе «Онэксим» отвечал, что покупать здание передумали, поскольку необходимость в нем отпала. В мае «Интеррос эстейт» подал в московский арбитраж иск о взыскании со структур Прохорова 963,5 млн руб. из-за невыполнения договора купли-продажи.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТНК-ВР ЗАКРЫЛА «ЗАПАДНЫЕ ВОРОТА»

Нефтегазовая компания отказалась от рекордной сделки аренды

Компания ТНК-ВР, в прошлом году договорившаяся арендовать в бизнес-парке «Западные ворота» около 50 тыс. кв. м офисных площадей, отказалась от сделки, которая обещала стать самой крупной на российском рынке коммерческой недвижимости. Эксперты полагают, что нефтяники были вынуждены разорвать контракт, так как не сумели выторговать скидку у владельца бизнес-парка ГК «Центурион».

О том, что ТНК-ВР разорвала договор об аренде офисных площадей в бизнес-парке «Западные ворота», РБК daily рассказали представители столичных консалтинговых компаний. По их данным, нефтегазовая компания окончательно отказалась от офисов на Беловежской улице. В пресс-службе ТНК-ВР подтвердили эту информацию, уточнив, что договор с девелопером и владельцем бизнес-парка, группой компаний «Центурион», был расторгнут еще весной 2009 года.

Об аренде около 50 тыс. кв. м площадей в деловом комплексе «Западные ворота» (общая площадь 64 тыс. кв. м), расположенном на пересечении МКАД и Можайского шоссе, стороны объявили в августе прошлого года. Заключенная сделка тогда анонсировалась как самая крупная на столичном рынке недвижимости. Однако в феврале 2009 года стало известно, что ТНК-ВР ведет переговоры с «Центурионом» о пересмотре контракта.

Тогда источники, близкие к сделке, утверждали, что нефтяники намерены уменьшить объем арендуемых в бизнес-парке площадей, так как из-за кризиса в ноябре 2008 года компания сократила около 20% персонала. По данным собеседников РБК daily, тогда речь шла об аренде 10—15 тыс. кв. м. Топ-менеджер столичной консалтинговой компании утверждает, что ТНК-ВР настаивала также на пересмотре коммерческих условий сделки.

Эксперты полагают, что арендатор имел все основания требовать серьезный дисконт. Ведущий специалист департамента коммерческой недвижимости компании Penny Lane Realty Максим Жуликов отмечает, что за время экономического кризиса стоимость аренды в московских бизнес-центрах упала на 35—50%. Так, средний диапазон арендных ставок на офисы класса А и В составляет сегодня 500—700

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2 октября, № 155

долл. и 300—600 долл. за 1 кв. м соответственно. Стоимость аренды «Западных ворот» не должна превышать 200—250 долл. за 1 кв. м, в том числе из-за удаленности объекта от центра, считает г-н Жуликов. В начале года брокеры предлагали помещения в бизнес-парке на МКАД по цене 550 долл. за 1 кв. м.

Связаться с «Центурионом» вчера не удалось. Депутат Госдумы Ашот Егиазарян, которого участники рынка связывают с «Центурионом», сообщил РБК daily, что около двух лет назад продал свою долю в компании (70%) Виталию Смагину и сегодня не имеет к ней отношения. Получить комментарий у г-на Смагина, который последнее время позиционировался как председатель совета директоров ГК «Центурион», вчера также не удалось.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

CARREFOUR ИЩЕТ РОСТ

Акционеры французского ритейлера Carrefour — Colony Capital и Бернар Арно пытаются убедить менеджмент до конца текущего года продать подразделения на самых быстрорастущих рынках

О том, что акционеры второго в мире по обороту ритейлера Carrefour — компания Colony Capital и владелец производителя товаров роскоши LVMH и холдинга Group Arnault Бернар Арно настаивают на продаже двух подразделений на развивающихся рынках Южной Америки и Азии, сообщила французская газета Le Monde со ссылкой на неназванные источники. Часть менеджмента Carrefour выступает против этого сценария, пишет Le Monde. Представители головного офиса Carrefour, Colony Capital и Group Arnault отказались от комментариев. Представитель одного из акционеров Carrefour, присутствовавший на встрече на этой неделе, рассказал «Ведомостям» на условиях анонимности, что принципиальных разногласий между менеджментом и акционерами нет: «Перед нынешним гендиректором Carrefour Ларсом Олофссоном стоит задача нарастить добавленную стоимость компании, и ему решать, каким образом этого достичь — за счет продажи подразделений в Южной Америке и Азии или нет».

В стратегии развития Carrefour, опубликованной в отчете компании за 2008 г., абсолютным приоритетом развития названо усиление позиций во Франции, где компания получает 44% своей выручки. Олофссон в интервью, содержащемся в отчете компании за 2008 г., говорит: «Мой абсолютный приоритет — развитие компании во Франции <...> И это тот регион, где компания должна восстановить свое лидерство».

На втором месте в приоритетах Carrefour — развитие в Испании, Италии и Бельгии (28% выручки). Лишь на последнем месте в приоритетах — развивающиеся рынки, в частности Бразилия и Китай. Согласно отчетности Carrefour за 2008 г. в Китае было открыто 22 магазина, а в 2009 г. — первый магазин в Болгарии.

В России Carrefour начала работать в этом году, открыв по одному гипермаркету в Москве и Краснодаре. Но в сентябре стало известно, что «Карфур рус», российское

представительство Carrefour, отказывается от сделок по покупке земельных участков в российских регионах под собственные гипермаркеты. Представитель компании — партнера «Карфур рус» объяснял, что компания делает ставку на открытие магазинов на арендованных площадях.

«Во всем мире стратегические интересы инвесторов сектора розничной торговли перемещаются в страны с быстро растущей экономикой и на потребительские рынки Азии, Центральной и Восточной Европы, а также России и других стран СНГ», — говорится в отчете PricewaterhouseCoopers (PwC) «Ритейл сегодня и завтра». PwC ожидает, что к 2050 г. Россия будет занимать лидирующее положение среди семи крупнейших стран с быстро растущей экономикой по доходам населения.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ADG ПО-ЧЕШКИ

В сделку по продаже активов основателя «Эльдорадо» — чешской PPF вошли активы холдингов недвижимости R.E.D. (головная компания — ООО «Реалэстейтдевелопмент») и Advantage Group (ADG), признался «Ведомостям» основатель «Эльдорадо» Игорь Яковлев. Это подтвердил и источник, близкий к бизнесмену. Весной совладелец PPF Иржи Шмейц рассказывал, что докризисная оценка активов Яковлева в недвижимости, по расчетам Сбербанка, — 1,1 млрд евро.

В R.E.D., по словам источника, входят собственные магазины «Эльдорадо» (за исключением арендованных площадей). В интервью «Ведомостям» в феврале 2008 г. Яковлев говорил, что из всех магазинов в собственности у «Эльдорадо» всего 4% помещений. На тот момент у компании было 1150 магазинов в России (из них 670 — франчайзинговые).

В портфеле ADG, продолжает близкий к Яковлеву источник, — торговые центры в российских регионах на разной стадии готовности. Сама компания в 2008 г. сообщала, что в ее портфеле торгово-развлекательные, гостиничные и жилой

комплексы — почти 900 000 кв. м «Все эти проекты сейчас заморожены», — уточнил источник.

Обе компании войдут в холдинг ECM Group, который управляет недвижимостью PPF (на это необходимо получить разрешение ФАС). PPF и прежний владелец чешского девелопера ECM Group Милан Янку объявили об объединении активов в марте 2009 г. и планировали внести в объединенную компанию свои активы на 1 млрд евро в Центральной и Восточной Европе, Китае и России. Тогда представитель PPF говорил, что общая площадь российских проектов составляет около 200 000 кв. м, большинство — бумажные.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВЫЙ ТК "АШАН" ПОЯВИТСЯ НА ЮГЕ СТОЛИЦЫ В СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ

Многофункциональный торговый комплекс "Ашан" появится на юге столицы в конце следующего года, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе префектуры ЮАО в четверг.

"Торговый комплекс "Ашан" с подземной многоярусной автостоянкой будет построен на улице Вавилова, владение 3", - сказал собеседник агентства. Он уточнил, что общая площадь центра составит 200 тыс. кв.м. "В эксплуатацию здание планируется сдать в третьем квартале 2010 года", - добавил собеседник "Интерфакса". Кроме того, он напомнил, что в ближайшее время закончится начатое по многочисленным просьбам жителей строительство подземного пешеходного перехода под Варшавским шоссе у стадиона "Труд". "Также подземный переход будет построен у фабрики "Даниловская мануфактура", - отметил собеседник агентства.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse / Land

АЛЕКСАНДР МАМУТ ОСТАВИТ MLP

Кризис вынудил бизнесмена искать покупателя на свою долю в девелопере складской недвижимости

Известный предприниматель Александр Мамут в условиях кризиса не планирует акцентировать внимание на развитии компании MLP (Multinational Logistic Partnership), занимающейся девелопментом и управлением складских помещений класса А, сообщил бизнесмен «Интерфакс-Недвижимости».

«В ближайшее время я его (бизнес - ИФ) не планирую развивать, потому что этот рынок в стагнации», - подчеркнул А. Мамут. «Этот бизнес небольшой, не значимый», - отмахнулся он.

Более подробно рассказать о планах дальнейшей деятельности компании бизнесмен отказался. А. Мамут сообщил, что сегодня в других проектах в сфере недвижимости и девелопмента он не участвует и собирается развивать действующие проекты в «сфере интеллектуального бизнеса».

Между тем, источник из окружения предпринимателя отметил, что А. Мамут планирует продать свою долю в складском бизнесе. В числе имен наиболее вероятных покупателей части бизнеса предпринимателя собеседник «ИФ-Недвижимости» назвал совладельца «Реновы» Виктора Вексельберга. Разговаривать о деталях собеседник отказался.

Компания MLP (российское название «Международное логистическое партнерство») создана в 2004 году. Как сообщалось в СМИ, по 30% в ней принадлежат бизнесмену Александру Мамуту, фонду под управлением «Реновы Капитал» Виктора Вексельберга и компании «Приват» контролируемой украинскими предпринимателями Игорем Коломойским и Геннадием Боголюбовым, 10% владеет компания PGP. MLP реализует четыре складских проекта в Москве, Петербурге и на Украине общей площадью около 640 тыс. кв. метров. До кризиса компания планировала построить в России и Украине сеть логистических парков

площадью до 1,3 млн кв. метров. В 2007 году капитализация MLP, по оценке игроков рынка, превышала \$1 млрд.

Президент MLP Мишель Паскалис заявил «ИФ-Недвижимости», что сейчас компания работает в нормальном режиме. «Ряд проектов, конечно, заморожен, но то что уже реализуется будет доведено до конца», - сказал он.

В пресс-службе А. Мамута оставили детальный запрос «ИФ-Недвижимости» без ответа.

В «Ренове» также никак не отреагировали на информацию.

Участники рынка, опрошенные «ИФ-Недвижимость» не сильно удивились, узнав о возможных планах А. Мамута. Они затруднились дать оценку пакету акций А. Мамута в кризис. «Сейчас девелопмент логистических комплексов находится в довольно тяжелом состоянии, как и многие другие смежные секторы. Этот рынок просел очень серьезно, и держать такой бизнес для Мамута, работающего только с сильными рынками, очевидно, не является приемлемым», - говорит менеджер одной из крупных девелоперских компаний. Сотрудник другой компании рынка девелопмента складских площадей, тоже попросивший не называть его имени, вспоминает, что раньше А. Мамут верил в перспективу складского девелопмента.

Например, весной 2007 года А. Мамут намеревался вывести компанию на биржу, другие акционеры MLP в то время не исключали возможности ее продажи стратегическому инвестору. А. Мамут рассчитывал тогда, что компания сможет разместить на бирже до 20% своих акций, выручив за них до \$200 млн. К продаже должны были предлагаться как пакеты акционеров, так и акции, выпущенные в ходе допэмиссии. Капитализация MLP по итогам IPO должна была достигнуть примерно \$1 млрд. Окончательные сроки размещения должны были утвердиться после выбора банка-организатора, в числе которых уже даже назывался Deutsche Bank, однако этому не суждено было случиться. Что касается информации о том, что компания может быть продана стратегическому инвестору, то еще в 2008 году среди заинтересованных покупателей называли American International Group (AIG), банки Merrill Lynch и Morgan Stanley, ирландскую промышленную группу Quinn Group.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2 октября, № 155

MLP не единственный актив А. Мамута в сфере логистики. В 2008 году бизнесмен стал единственным владельцем компании «Юнитранслогистик», входящей в десятку крупнейших логистических операторов России. Бизнесмен выкупил 70% компании у МТК «Юнитранс», доведя свою долю до 100%. Сумма сделки оценивалась в \$35 млн. У ООО «Юнитранслогистик», созданного в 2005 году в управлении 120 тыс. кв. метров складов: 40 тыс. кв. метров в складском комплексе на Ленинградском шоссе (арендует у «Международного логистического партнерства») 60 тыс. кв. метров в терминале Северное Домодедово и еще 20 тыс. кв. метров в логопарке «Пышма» под Екатеринбургом (у «Евразии логистик»).

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ВЛАДЕЛЬЦЫ "БАЛЧУГ КЕМПИНСКИ" ОТКРЫЛИ ЕЩЕ ОДИН ОТЕЛЬ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

В Москве в четверг открылась новая гостиница "Кадашевская" 4* на одноименной набережной недалеко от Кремля, а также от отеля "Балчуг Кемпински 5*", собственником которого также является J&T Group (Словакия), сообщил журналистам управляющий партнер и основатель компании Патрик Ткач.

По его словам, компания J&T Group приобрела здание под будущей отель "Кадашевская" за \$50 млн., еще 80 млн. рублей было вложено в его реконструкцию. В новом отеле-бутике насчитывается 35 номеров категорий "стандарт, "люкс" и семейных, которые располагаются на двух этажах обновленного здания. "Наш отель "Кадашевская" будет работать по принципу отеля "Рэдиссон Славянская" 5*, то есть служить гостиницей и офисным центром одновременно. В настоящий момент полностью готов офисный центр, гостиничные номера, фитнес центр с сауной и ресторан "Мама Джованна", - цитирует "Интерфакс-Туризм" основателя компании. По его словам, через несколько месяцев в инфраструктуре отеля появится также конференц-центр.

"Отель ориентирован не только на бизнесменов, которые могут в течение 2-3 месяцев проживать в отеле и при этом арендовать у нас офисное помещение, но и на одиночных туристов и семей с детьми, поэтому мы также открыты для сотрудничества с туристическими компаниями", - отметил глава группы.

В октябре отель предлагает проживание на двоих в стандартном номере с завтраком и доступом в Интернет по цене чуть более 11 тыс. рублей в сутки, включая НДС, тогда как объявленная стоимость на сайте отеля составляет 19 тыс. рублей.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

«ДА И ДЕНЬГИ НЕ ПОМЕШАЮТ»

Стройкорпорация «Элис» выставила на продажу отель «Достоевский»

За отель, расположенный в торгово-гостиничном комплексе «Владимирский пассаж», девелопер хочет выручить 50 млн евро, предложение сделано нескольким инвестфондам, говорит исполнительный директор компании Александр Павлов.

Комплекс «Владимирский пассаж» принадлежит «Элис». Трехзвездочный отель «Достоевский» на 207 номеров открыт в 2003 г., его общая площадь — 8950 кв. м, сообщили в пресс-службе компании. В 2003 г. объем инвестиций в проект оценивался в \$8-9 млн. Для «Элис» это не профильный актив, но и деньги сейчас не мешают, объяснил Павлов решение продать отель.

Цена завышена, ведь здание продается не целиком, считает руководитель группы исследований рынков «Knight Frank Санкт-Петербург» Олег Громков. Он отмечает удачное местоположение отеля. На рынке много коммерческой недвижимости, выставленной на продажу, в том числе и отдельно стоящих зданий, так что у потенциальных покупателей есть выбор, говорит гендиректор компании «Р.Е.Д.» Дмитрий Воробьев. По его словам, сделок не было давно, Воробьев полагает, что продавцу «Достоевского» придется снизить цену до 40%. Вырученные от продажи средства «Элис» планирует направить на реализацию других проектов, объяснил Павлов. Компания строит жилые комплексы в Шувалово-Озерках и на пр-те Космонавтов, в следующем году планирует заложить еще три. В феврале дочка «Элис» — ИГ «Отель» получила расположенный по соседству с «Владимирским пассажем» участок площадью 1600 кв. м для проведения изыскательских работ и определения возможности строительства отеля. Проект предварительно на 170 номеров потребует инвестиций в \$150 млн, к работам компания планирует приступить через год, финансировать их предполагается из собственных и заемных средств, говорит Павлов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

IFC ВМЕСТО VTB EUROPE

Raven Russia нашла нового финансового партнера для своего ростовского проекта. Компания поменяла VTB Europe на Международную финансовую корпорацию

Совет директоров IFC 26 сентября одобрил финансирование ростовского логопарка Megalogix класса А компании Raven Russia, сообщается на сайте IFC. Пакет состоит из трех частей: транши до \$20 млн и до \$10 млн Raven Russia может получить непосредственно от корпорации, еще до \$20 млн IFC предоставит в виде синдицированного банковского кредита. Деньги пойдут на рефинансирование обязательств компании и налаживание текущей операционной деятельности логопарка, говорится в документах IFC и отчетности Raven Russia за первое полугодие 2009 г. Raven Russia и IFC уже сотрудничают: в 2008 г. корпорация предоставила \$95 млн на семь лет для проекта логистического парка (121 000 кв. м) в Новосибирске.

Первая очередь Megalogix в Ростове сдана 25 марта. По данным компании, инвестиции составили \$148 млн. В начале 2008 г. VTB Europe открыл для этого проекта кредитную линию на \$100 млн, но осенью банк сократил ее размер до \$60 млн, сообщали ранее VTB Europe и Raven Russia. Компания из собственных средств досрочно погасила долг, потому что он стал «очень дорогим в обслуживании», рассказал «Ведомостям» глава представительства Raven Russia в России Игорь Богородов (подробно условия он не раскрыл). В ВТБ на запрос «Ведомостей» вчера не ответили.

Богородов отказался обсуждать подробности соглашения с IFC относительно процентной ставки и сроков до подписания договора, но отметил, что долгосрочное финансирование открыто на выгодных для компании условиях. IFC может предоставить деньги на докризисных условиях — примерно под 6,5% годовых, считает начальник аналитического управления Банка корпоративного финансирования Максим Осадчий. Он не исключает, что ставка может быть даже ниже. Для девелопера кредит от IFC можно фактически считать прямыми инвестициями, говорит аналитик Банка Москвы Егор Федоров. По его оценке, сроки кредитования — не менее пяти лет.

Общая площадь Megalogix в Ростове — 100 000 кв. м, из них 86 630 кв. м предназначены для складов, 8000 кв. м — для упаковки и мелкочаеистого

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2 октября, № 155

хранения, 5200 кв. м — офисные помещения арендаторов. По данным отчетности компании, 58% палето-мест на площади в 31 600 кв. м взял в 10-летнюю аренду один из соинвесторов проекта Avalon Logistics, 15 700 кв. м и 10 500 кв. м арендовали на семь лет соответственно «Ашан» и X5. Базовая ставка аренды примерно \$130/кв. м в год, говорил в марте на открытии председатель совета директоров ГК «Авалон» (в нее входит Avalon Equity, один из владельцев Megalogix) Александр Мостаков. На тот момент, по словам Мостакова, было заполнено 75% площадей комплекса. Сейчас продолжаются переговоры с потенциальными клиентами, отмечает Богородов, не называя их. После заполнения арендаторами всех площадей первой очереди Megalogix приступит к строительству второй — на 128 000 кв. м, обещал в марте Мостаков.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)